

**La migliore offerta.**  
**Come partecipare alle**  
**aste immobiliari.**



---

**ANGELA CAMPOCHIARO**

*Dottore Commercialista – la consulente che rende chiari i tuoi conti*

## ***Come partecipare alle aste immobiliari***

**Chi può partecipare** → **Qualsiasi persona fisica o giuridica** (società o enti), ad eccezione del debitore, **può partecipare all'asta immobiliare** mediante l'offerta di una somma di denaro per aggiudicarsi la proprietà dell'immobile messo all'asta.

**La ricerca dell'immobile** → avviene tramite gli avvisi di vendita pubblicati sul portale delle vendite pubbliche ed i siti internet specializzati ed autorizzati.

---

**ANGELA CAMPOCHIARO**

*Dottore Commercialista – la consulente che rende chiari i tuoi conti*

## Documenti rilevanti: l'avviso di vendita

L'**AVVISO DI VENDITA**, che contiene le modalità di presentazione dell'offerta e di svolgimento dell'asta ed in particolare:

- la descrizione del bene posto in vendita;
- la data, l'ora e il luogo dell'asta;
- il prezzo base e l'offerta minima;
- la misura del rilancio minimo;
- il termine di presentazione delle offerte;
- le modalità di vendita;
- lo stato occupativo.

---

**ANGELA CAMPOCHIARO**

*Dottore Commercialista – la consulente che rende chiari i tuoi conti*

## Documenti rilevanti: *la perizia di stima*

La **PERIZIA DI STIMA**, contiene la descrizione del bene ed il suo valore. Inoltre vi troviamo:

- gli identificativi catastali;
- la regolarità urbanistica e catastale e l'indicazione degli eventuali oneri per la regolarizzazione;
- visura catastale e planimetria;
- immagini immobili (foto);
- documentazione acquisita presso il comune;
- dichiarazioni di conformità.

---

**ANGELA CAMPOCHIARO**

*Dottore Commercialista – la consulente che rende chiari i tuoi conti*

## ***La presentazione della domanda***

Ogni partecipante dovrà presentare entro la scadenza (solitamente ore 13:00 del giorno precedente l'asta), nel luogo e nei giorni indicati nell'avviso di vendita, **un'offerta in busta chiusa** e senza segni di riconoscimento, contenente l'indicazione del prezzo offerto e una cauzione pari al 10% di quest'ultimo, unitamente alla copia dei documenti richiesti dal bando di vendita cui dovrà esser fatto riferimento.

---

**ANGELA CAMPOCHIARO**

*Dottore Commercialista – la consulente che rende chiari i tuoi conti*

# La presentazione della domanda

marca da  
bollo Euro  
16,00

**TRIBUNALE DI..... SEZIONE .....**

DICHIARAZIONE DI OFFERTA DI ACQUISTO (senza incanto)

Procedura n. \_\_\_\_\_

Contro \_\_\_\_\_

Ill.mo Sig. Giudice dell'Esecuzione

Il sottoscritto \_\_\_\_\_

Nato a \_\_\_\_\_ il \_\_\_\_\_

C.F. \_\_\_\_\_

Regime patrimoniale \_\_\_\_\_

(indicare se celibe, nubile, vedovo, in comunione o separazione dei beni)

**ANGELA CAMPOCHIARO**

*Dottore Commercialista – la consulente che rende chiari i tuoi conti*

## PREMESSO

Che la S.V. ha disposto la vendita senza incanto dei beni pignorati per il giorno \_\_\_\_\_

## OFFRE

Per l'acquisto del LOTTO ..... la somma di € \_\_\_\_\_ (cifra e lettere)  
che corrisponderà nei termini e nei modi stabiliti dall'ordinanza di vendita.

A tal fine deposita i seguenti importi:

€ \_\_\_\_\_ per cauzione con assegno/i n. \_\_\_\_\_  
della Banca \_\_\_\_\_

Corrispondenti al .....% della somma offerta (o versa l'IVA se dovuta).

Luogo e data, \_\_\_\_\_

(firma)

**Avvertenze generali: se l'acquirente è persona giuridica, indicare le generalità dell'Amministratore Unico, la sede della società e la partita IVA.**

**Gli assegni devono essere circolari e "non trasferibili" intestati a: "Ufficio Esecuzioni Immobiliari" (v. ordinanza).**

**Non scrivere il numero della procedura sugli assegni, SE NON ESPRESSAMENTE RICHIESTO IN ORDINANZA.**

**Le domande vanno presentate entro le ore 12.00 del giorno antecedente l'asta (controllare i termini nell'ordinanza o avviso di vendita).**

**Alla domanda di partecipazione (con marca da bollo da € 16,00) di regola vanno allegati:**

1. fotocopia di documento di riconoscimento non scaduto;
2. fotocopia del tesserino del codice fiscale;
3. visura recente della società (se l'acquirente è persona giuridica).

Nel caso di offerte per più lotti, predisporre assegni separati per ciascun lotto (v. ordinanza)

**ANGELA CAMPOCHIARO**

***Dottore Commercialista – la consulente che rende chiari i tuoi conti***

## Consigli utili per partecipare alle aste

- 1 Non aspettare che il prezzo si abbassi troppo**  
Infatti un prezzo molto basso attira tanti partecipanti che faranno sicuramente alzare il prezzo per l'aggiudicazione (talvolta anche al di sopra del valore di mercato).
- 2 Prendi visione di tutti i documenti disponibili**  
È molto importante prendere visione dell'avviso di vendita, della relazione di stima, delle planimetrie, delle fotografie e di tutti i documenti pubblicati su appositi siti web almeno 45 giorni prima dell'asta.

---

**ANGELA CAMPOCHIARO**

*Dottore Commercialista – la consulente che rende chiari i tuoi conti*

## Consigli utili per partecipare alle aste

### 3 **Leggi attentamente la perizia**

La perizia specifica i vincoli e gli oneri che saranno cancellati e quelli che resteranno a carico dell'acquirente. È perciò importante leggere ogni informazione in essa contenuta.

### 4 **Visita gli immobili**

È indispensabile visitare l'immobile prima dell'asta con l'ausilio del custode, anche per rendersi conto di persona di aspetti non menzionati nella perizia (come, ad es. contesto ambientale – presenza di umidità), e chiedere informazioni su eventuali situazioni pregiudizievoli.

---

**ANGELA CAMPOCHIARO**

*Dottore Commercialista – la consulente che rende chiari i tuoi conti*

## Consigli utili per partecipare alle aste

### 5 Informati sulle ulteriori spese

Oltre al prezzo di aggiudicazione informati preventivamente sulle altre spese da sostenere quali le spese condominiali dei 2 anni precedenti, onorari professionali ed oneri fiscali del trasferimento.

### 6 Agevolazioni fiscali

Si applicano le medesime norme e benefici previsti per i consueti trasferimenti immobiliari. Le imposte sono calcolate sul prezzo di aggiudicazione o per le sole abitazioni sul “**prezzo valore**”.

La volontà di usufruire delle agevolazioni fiscali deve essere espressa al termine dell’asta.

**ANGELA CAMPOCHIARO**

*Dottore Commercialista – la consulente che rende chiari i tuoi conti*

## Consigli utili per partecipare alle aste

### 7 Attento agli immobili occupati

Considera che i tempi per ottenere l'effettiva disponibilità di immobili occupati dall'esecutato o abusivamente da terzi privi di titolo non sono prevedibili.

Il decreto di trasferimento sottoscritto dal giudice delle esecuzioni costituisce titolo esecutivo per il rilascio dell'immobile che può tuttavia non essere immediato (presenza disabili – minori etc.).

Se hai urgenza di disporre dell'immobile evita quelli occupati!

---

**ANGELA CAMPOCHIARO**

*Dottore Commercialista – la consulente che rende chiari i tuoi conti*

## Consigli utili per partecipare alle aste

- 8 Fissa il limite massimo della somma da investire**  
Prima di partecipare all'asta è opportuno decidere quanto si è disposti a spendere per l'acquisto, per non correre il rischio di farsi trascinare durante l'asta dall'emotività ed esporsi più del dovuto.
- 9 Attento alle modalità di pagamento**  
Chi acquista all'asta deve poter disporre di liquidità (tutta la cifra richiesta entro 120 gg. da aggiudicazione) oppure farsi erogare un mutuo per tempo, tenendo conto che potrebbero esserci delle difficoltà nell'istruire la pratica.  
Esistono istituti di credito convenzionati con i tribunali.

---

**ANGELA CAMPOCHIARO**

*Dottore Commercialista – la consulente che rende chiari i tuoi conti*

**GRAZIE PER L'ATTENZIONE!!!**

**[a.campocharo@studiocampocharo.it](mailto:a.campocharo@studiocampocharo.it)**

---

**ANGELA CAMPOCHIARO**

*Dottore Commercialista – la consulente che rende chiari i tuoi conti*